

## **Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai**

Các báo cáo tài chính riêng

Ngày 30 tháng 06 năm 2013

# Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

## MỤC LỤC

|  | <i>Trang</i> |
|--|--------------|
| Thông tin chung                            | 1            |
| Báo cáo của Ban Giám đốc                   | 2            |
| Bảng cân đối kế toán riêng                 | 3 - 4        |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng | 5            |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng           | 6 - 7        |
| Thuyết minh báo cáo tài chính riêng        | 8 - 33       |

# Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai ("Công ty") là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 3903000116 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("KH&ĐT") Tỉnh Gia Lai cấp ngày 21 tháng 3 năm 2007, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh.

Công ty đã được chính thức niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 9 tháng 8 năm 2010 theo Quyết định số 156/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 27 tháng 7 năm 2010.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là phát triển và kinh doanh bất động sản bao gồm cao ốc văn phòng và căn hộ chung cư, cung cấp dịch vụ xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp, đầu tư xây dựng công trình thủy điện, trồng cây cao su và mua bán cao su thành phẩm, kinh doanh cà phê và sản phẩm gỗ.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Bá, Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam. Văn phòng đại diện của Công ty tại 26 Đường Trần Quốc Thảo, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

|                        |            |
|------------------------|------------|
| Bà Nguyễn Thị Như Loan | Chủ tịch   |
| Ông Lại Thế Hà         | Thành viên |
| Ông Nguyễn Quốc Cường  | Thành viên |
| Ông Hà Viết Thắng      | Thành viên |
| Bà Đặng Phạm Minh Loan | Thành viên |

### BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

|                           |            |  |
|---------------------------|------------|--|
| Bà Đặng Thị Bích Thủy     | Trưởng ban | bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2012<br>từ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2012 |
| Bà Nguyễn Thị Diệu Phương | Thành viên |  |
| Ông Lê Thanh Hạo Nhiên    | Thành viên |  |
| Ông Đào Quang Diệu        | Thành viên |  |

### BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Bà Nguyễn Thị Như Loan | Tổng Giám đốc     |
| Ông Lại Thế Hà         | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Nguyễn Quốc Cường  | Phó Tổng Giám đốc |

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Bà Nguyễn Thị Như Loan.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

# Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai ("Công ty") trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2013.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập các báo cáo tài chính riêng này, Ban Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong các báo cáo tài chính riêng; và
- ▶ lập các báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính riêng kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, các báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 30 tháng 06 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Công ty là công ty mẹ của các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 12.1 và Công ty đang trong quá trình hoàn thành các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2013 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

Người sử dụng nên đọc các báo cáo tài chính riêng này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2013 để có được thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 07 năm 2013

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
ngày 30 tháng 06 năm 2013

VND

| Mã số      | TÀI SẢN                                       | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|------------|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                    |             | <b>4.416.118.291.789</b> | <b>3.892.812.416.795</b> |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>  | <b>4</b>    | <b>11.060.809.478</b>    | <b>47.332.957.202</b>    |
| 111        | 1. Tiền                                       |             | 11.060.809.478           | 46.532.957.202           |
| 112        | 2. Các khoản tương đương tiền                 |             |                          | 800.000.000              |
| <b>130</b> | <b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>        |             | <b>408.450.144.235</b>   | <b>355.153.720.177</b>   |
| 131        | 1. Phải thu khách hàng                        | 5           | 93.503.965.238           | 74.502.821.841           |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán                    | 6           | 107.369.330.447          | 44.177.390.070           |
| 135        | 3. Các khoản phải thu khác                    | 7           | 227.513.009.686          | 256.409.669.402          |
| 139        | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi         | 5           | (19.936.161.136)         | (19.936.161.136)         |
| <b>140</b> | <b>III. Hàng tồn kho</b>                      |             | <b>3.990.641.541.554</b> | <b>3.469.102.968.921</b> |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                               | 8           | 3.990.641.541.554        | 3.469.102.968.921        |
| <b>150</b> | <b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>              |             | <b>5.965.796.522</b>     | <b>21.222.770.495</b>    |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                 |             | 622.307.417              | 622.307.417              |
| 152        | 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ        |             | 3.281.541.664            | 18.731.430.343           |
| 158        | 3. Tài sản ngắn hạn khác                      |             | 2.061.947.441            | 1.869.032.735            |
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                     |             | <b>2.185.396.886.083</b> | <b>2.040.170.837.054</b> |
| <b>220</b> | <b>I. Tài sản cố định</b>                     |             | <b>563.176.561.816</b>   | <b>558.188.012.787</b>   |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình                   | 9           | 289.003.849.595          | 299.062.446.920          |
| 222        | Nguyên giá                                    |             | 322.578.327.125          | 325.791.817.125          |
| 223        | Giá trị khấu hao lũy kế                       |             | (33.574.477.530)         | (26.729.370.205)         |
| 227        | 2. Tài sản cố định vô hình                    | 10          | 47.568.600.000           | 47.568.600.000           |
| 228        | Nguyên giá                                    |             | 47.621.425.000           | 47.621.425.000           |
| 229        | Giá trị khấu trừ lũy kế                       |             | (52.825.000)             | (52.825.000)             |
| 230        | 3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang            | 11          | 226.604.112.221          | 211.556.965.867          |
| <b>250</b> | <b>II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b> |             | <b>1.622.220.324.267</b> | <b>1.481.982.824.267</b> |
| 251        | 1. Đầu tư vào công ty con                     | 12.1        | 1.130.812.560.495        | 990.575.060.495          |
| 252        | 2. Đầu tư vào công ty liên kết                | 12.2        | 384.277.585.439          | 384.277.585.439          |
| 258        | 3. Đầu tư dài hạn khác                        | 12.3        | 107.130.178.333          | 107.130.178.333          |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                      |             | <b>6.601.515.177.872</b> | <b>5.932.983.253.849</b> |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 06 năm 2013

VNĐ

| Mã số      | NGUỒN VỐN                                     | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|------------|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>300</b> | <b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>                         |             | <b>4.311.422.973.062</b> | <b>3.650.328.014.594</b> |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                         |             | <b>2.125.173.475.315</b> | <b>1.789.610.561.698</b> |
| 311        | 1. Vay ngắn hạn                               | 13          | 221.186.196.428          | 224.608.196.428          |
| 312        | 2. Phải trả người bán                         | 15          | 308.037.459.207          | 154.987.380.114          |
| 313        | 3. Người mua trả tiền trước                   | 16          | 349.951.545.040          | 501.887.453.421          |
| 314        | 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước        | 17          | 2.534.030.662            | 41.610.289.944           |
| 315        | 5. Phải trả người lao động                    |             | 1.338.990.412            | 1.364.518.851            |
| 316        | 6. Chi phí phải trả                           | 18          | 222.966.848.567          | 228.350.209.290          |
| 319        | 7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác | 19          | 1.021.851.052.048        | 609.986.926.877          |
| 323        | 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                  |             | (2.692.647.049)          | (2.516.335.549)          |
| 338        | 9. Doanh thu chưa thực hiện                   | 20          |                          | 29.331.922.322           |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                         |             | <b>2.186.249.497.747</b> | <b>1.860.717.452.896</b> |
| 333        | 1. Phải trả dài hạn khác                      |             | 1.401.396.000            | 4.922.096.000            |
| 334        | 2. Vay và nợ dài hạn                          | 21          | 1.489.425.613.708        | 1.228.034.945.368        |
| 338        | 3. Doanh thu chưa thực hiện                   | 20          | 695.422.488.039          | 627.760.411.528          |
| <b>400</b> | <b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                      |             | <b>2.290.092.204.810</b> | <b>2.282.655.239.255</b> |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                      | <b>22.1</b> | <b>2.290.092.204.810</b> | <b>2.282.655.239.255</b> |
| 411        | 1. Vốn cổ phần                                | 22.2        | 1.270.768.620.000        | 1.270.768.620.000        |
| 412        | 2. Thặng dư vốn cổ phần                       |             | 834.921.035.000          | 834.921.035.000          |
| 417        | 3. Quỹ đầu tư phát triển                      |             | 23.178.743.074           | 23.178.743.074           |
| 418        | 4. Quỹ dự phòng tài chính                     |             | 12.071.182.147           | 12.071.182.147           |
| 420        | 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối          |             | 149.152.624.589          | 141.715.659.034          |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                    |             | <b>6.601.515.177.872</b> | <b>5.932.983.253.849</b> |

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

| CHỈ TIÊU            | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---------------------|-------------|------------|
| Ngoại tệ - Đô la Mỹ | 1.578       | 1.561      |

Nguyễn Minh Hoàng  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 7 năm 2013

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2013

VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số | Th. Mi nh | Quý II           |                  | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý |                  |
|--|-------|-----------|------------------|------------------|--------------------------------|------------------|
|  |       |           | Năm nay          | Năm trước        | Năm nay                        | Năm trước        |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 01    | 24        | 69.441.027.373   | 42.142.417.601   | 91.503.729.031                 | 80.810.364.895   |
| 2. Các khoản giảm trừ D thu                        | 02    |           |                  |                  |                                |                  |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10    |           | 69.441.027.373   | 42.142.417.601   | 91.503.729.031                 | 80.810.364.895   |
| 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp            | 11    | 25        | (56.844.621.206) | (42.653.560.394) | (65.854.282.834)               | (74.457.131.978) |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   | 20    |           | 12.596.406.167   | (511.142.793)    | 25.649.446.197                 | 6.353.232.917    |
| 6. D thu hoạt động tài chính                       | 21    | 24.2      | 26.174.392       | 16.438.296.587   | 115.195.668                    | 25.410.046.530   |
| 7. Chi phí tài chính                               | 22    | 26        | (18.928.165.345) | (8.754.649.571)  | (23.477.330.305)               | (31.582.863.494) |
| <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>                   | 23    |           | (18.928.165.345) | (8.754.649.571)  | (23.477.330.305)               | (31.582.863.494) |
| 8. Chi phí bán hàng                                | 24    |           | (5.395.660.311)  | (1.474.645.977)  | (11.574.141.343)               | (1.888.768.713)  |
| 9. C Phí quản lý doanh nghiệp                      | 25    |           | (2.148.700.028)  | (664.905.082)    | (4.575.582.648)                | (1.378.941.404)  |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        | 30    |           | (13.849.945.125) | 6.362.763.328    | (13.862.412.431)               | (3.087.294.164)  |
| 11. Thu nhập khác                                  | 31    | 27        | 22.590.299.970   | (4.172.712.020)  | 23.429.246.256                 | 7.045.862.567    |
| 12. Chi phí khác                                   | 32    | 27        | (2.129.840.030)  | (3.053.378.260)  | (2.129.868.270)                | (3.053.380.264)  |
| 13. Lợi nhuận khác                                 | 40    |           | 20.460.459.940   | (7.226.090.280)  | 21.299.377.986                 | 4.001.482.303    |
| 14. Phần lỗ từ công ty liên kết                    | 45    |           |                  |                  |                                |                  |
| 15. Tổng LN kế toán trước thuế                     | 50    |           | 6.610.514.815    | (863.326.952)    | 7.436.965.555                  | 914.188.139      |
| 16. C Phí thuế TNDN hiện hành                      | 51    |           |                  |                  |                                |                  |
| 17. T Nhập thuế TNDN hoãn lại                      | 52    |           |                  |                  |                                |                  |
| 18. Lợi nhuận sau thuế TNDN                        | 60    |           | 6.610.514.815    | (863.326.952)    | 7.436.965.555                  | 914.188.139      |
| <i>Phân bổ:</i>                                    |       |           |                  |                  |                                |                  |
| 18.1 Lợi ích của CĐ thiểu số                       |       |           |                  |                  |                                |                  |
| 18.2 Cổ đông của Công ty                           |       |           |                  |                  |                                |                  |
| 19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                       | 80    |           |                  |                  |                                |                  |

Nguyễn Minh Hoàng  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 7 năm 2013

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2013

VNĐ

| Mã số | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Năm nay                  | Năm trước               |
|-------|--|-------------|--------------------------|-------------------------|
|       | <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                    |             |                          |                         |
| 01    | <b>Lợi nhuận (lỗ) trước thuế</b>                                     |             | <b>7.436.965.555</b>     | <b>914.188.139</b>      |
|       | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>                                     |             |                          |                         |
| 02    | Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định                                 | 9, 10       | 7.999.699.654            | 1.677.241.752           |
| 03    | (Hoàn nhập) dự phòng   | 5           |                          | (3.500.000.000)         |
| 04    | Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện                        |             |                          |                         |
| 05    | Lãi từ hoạt động đầu tư  |             | (5.234.853.007)          | (9.674.512.360)         |
| 06    | Chi phí lãi vay  | 25          | 23.477.330.305           | 31.582.863.494          |
| 08    | <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b> |             | <b>33.679.142.507</b>    | <b>20.999.781.025</b>   |
| 09    | Tăng giảm các khoản phải thu   |             | (134.220.557.121)        | 93.913.825.365          |
| 10    | Tăng giảm hàng tồn kho   |             | (329.367.210.127)        | (273.661.638.703)       |
| 11    | Tăng giảm các khoản phải trả   |             | 555.477.828.371          | 198.755.192.400         |
| 12    | Giảm (tăng) chi phí trả trước  |             |                          | 311.153.708             |
| 13    | Tiền lãi vay đã trả  |             | (23.014.862.897)         | (8.005.960.503)         |
| 14    | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                    | 27.1        | (365.766.365)            | (10.000.000.000)        |
| 16    | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                               |             | (3.520.700.000)          | (308.113.487)           |
| 20    | <b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>        |             | <b>98.667.874.368</b>    | <b>22.004.239.805</b>   |
|       | <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                       |             |                          |                         |
| 21    | Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định                        |             | (119.270.955.522)        | (43.204.500.342)        |
| 22    | Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định                                 |             |                          |                         |
| 25    | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                              |             |                          |                         |
| 26    | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                          |             | 800.000.000              |                         |
| 27    | Tiền lãi nhận được   |             | 92.624.854               | 4.493.259.502           |
| 30    | <b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>            |             | <b>(118.378.330.668)</b> | <b>(38.711.240.840)</b> |
|       | <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                   |             |                          |                         |
| 33    | Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được                                 |             |                          | 76.869.101.737          |
| 34    | Tiền chi trả nợ gốc vay  |             | (15.762.000.000)         | (58.319.292.794)        |
| 36    | Chi trả cổ tức   |             |                          |                         |
| 40    | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                  |             | <b>(15.762.000.000)</b>  | <b>18.549.808.943</b>   |




BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2013

VNĐ

| Mã số | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Năm nay                   | Năm trước      |
|-------|--|-------------|---------------------------|----------------|
| 50    | Tăng (giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong năm                   |             | (35.472.456.300)          | 1.842.807.908  |
| 60    | Tiền và tương đương tiền đầu năm<br>Ảnh hưởng thay đổi tỷ giá hối đoái | 4           | 46.532.957.202<br>308.576 | 14.868.222.466 |
| 70    | Tiền và tương đương tiền cuối năm                                      | 4           | 11.060.809.478            | 16.711.030.374 |



Nguyễn Minh Hoàng  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 7 năm 2013

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2013

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai ("Công ty") là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 3903000116 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("KH&ĐT") Tỉnh Gia Lai cấp ngày 21 tháng 3 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh.

Công ty đã được chính thức niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 9 tháng 8 năm 2010 theo Quyết định số 156/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 27 tháng 7 năm 2010.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là phát triển và kinh doanh bất động sản bao gồm cao ốc văn phòng và căn hộ cho thuê, cung cấp dịch vụ xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp, đầu tư xây dựng công trình thủy điện, trồng cây cao su và mua bán cao su thành phẩm, kinh doanh cà phê và sản phẩm gỗ.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Bá, Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam. Công ty có văn phòng đại diện tại 26 Đường Trần Quốc Thảo, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2013 là 180 (Ngày 31 tháng 12 năm 2012: 220).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Các báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ kế toán Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam ("CMKTVN") do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, bảng cân đối kế toán riêng, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

Công ty là công ty mẹ của các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 12.1 và Công ty đang trong quá trình hoàn thành các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2013 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

Người sử dụng các báo cáo tài chính riêng cần đọc các báo cáo tài chính riêng này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2013 để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2013

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

**2.3 Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán của Công ty áp dụng cho việc lập các báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

**2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Các báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VNĐ.

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Thay đổi trong chính sách kế toán và thuyết minh**

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến tỷ giá hối đoái.

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2013, bên cạnh việc tiếp tục áp dụng Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái ("CMKTVN 10") như trong các năm trước, Công ty bắt đầu thực hiện Thông tư số 179/2012/TT-BTC quy định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 24 tháng 10 năm 2012 ("Thông tư 179").

Theo Thông tư 179, tại thời điểm cuối năm, các khoản tài sản và công nợ tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi ra VNĐ theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản. Trong năm 2011, Công ty sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại ngày báo cáo để thực hiện việc quy đổi này.

Thông tư 179 được áp dụng từ năm 2012 trên cơ sở phi hồi tố. Ảnh hưởng của việc thay đổi từ sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng sang sử dụng tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại trong việc đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối năm có các ảnh hưởng chính đến các báo cáo tài chính riêng vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2013 là không trọng yếu trên phương diện tổng thể.

**3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

**3.3 Hàng tồn kho**

**Bất động sản tồn kho**

Bất động sản tồn kho, chủ yếu là bất động sản được mua hoặc đang được xây dựng để bán trong điều kiện kinh doanh bình thường, hơn là nắm giữ nhằm mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá, được nắm giữ như là hàng tồn kho và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành bao gồm:

- ▶ Quyền sử dụng đất;
- ▶ Chi phí xây dựng và phát triển dự án; và
- ▶ Chi phí vay, chi phí lập kế hoạch và thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuế chuyển nhượng bất động sản, chi phí xây dựng và các chi phí khác có liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2013

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

*Bất động sản tồn kho (tiếp theo)*

Chi phí hoa hồng không hoàn lại trả cho các đại lý tiếp thị hoặc bán hàng trong việc bán bất động sản được ghi nhận vào chi phí khi thanh toán.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc năm tài chính và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ (nếu trọng yếu), trừ chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá thành của hàng tồn kho ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng đối với nghiệp vụ bán được xác định theo các chi phí cụ thể phát sinh của bất động sản bán đi và phân bổ các chi phí chung dựa trên diện tích tương đối của bất động sản bán đi.

*Hàng tồn kho khác*

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, dụng cụ - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang - giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.

*Dự phòng cho hàng tồn kho*

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc niên độ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

**3.4 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên các báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

**3.5 Tài sản cố định**

Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế và giá trị khấu trừ lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao hay giá trị khấu trừ lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2013

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.5 Tài sản cố định (tiếp theo)**

*Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình trên bảng cân đối kế toán riêng khi Công ty nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng và không được khấu trừ vì quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng vô thời hạn.

**3.6 Khấu hao và khấu trừ**

Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Nhà cửa và vật kiến trúc | 5 - 20 năm |
| Máy móc và thiết bị      | 3 - 20 năm |
| Phương tiện vận tải      | 5 - 20 năm |
| Thiết bị văn phòng       | 3 năm      |
| Phần mềm máy tính        | 3 năm      |

Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định và tỷ lệ khấu hao được xem xét lại nhằm đảm bảo rằng phương pháp và thời gian trích khấu hao nhất quán với lợi ích kinh tế dự kiến sẽ thu được từ việc sử dụng tài sản cố định.

**3.7 Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí trong năm khi phát sinh ngoại trừ các khoản được vốn hóa theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

**3.8 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

**3.9 Đầu tư vào các công ty con**

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

**3.10 Đầu tư vào các công ty liên kết**

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2013

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.11 Đầu tư khác**

Các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc niên độ kế toán tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của khoản đầu tư với giá trị thị trường tại ngày đó theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

**3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

**3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả**

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi niên độ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức trích cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 42 của Bộ luật Lao động.

**3.14 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông khi được Đại hội cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

▶ **Quỹ dự phòng tài chính**

Quỹ này được trích lập để bảo vệ hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh, hoặc để dự phòng cho các khoản lỗ hay thiệt hại ngoài dự kiến do các nhân tố khách quan hoặc do các trường hợp bất khả kháng như hỏa hoạn, bất ổn trong tình hình kinh tế và tài chính trong nước hay nước ngoài.

▶ **Quỹ đầu tư và phát triển**

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

▶ **Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho công nhân viên và được ghi nhận như một khoản nợ.

**3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Công ty áp dụng hướng dẫn theo CMKTVN 10 liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ và được áp dụng nhất quán trong các năm trước. Bên cạnh CMKTVN 10, bắt đầu từ năm 2012, Công ty áp dụng Thông tư 179 đối với các nghiệp vụ ngoại tệ như được trình bày trong Thuyết minh 3.1.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2013

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty VNĐ được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc niên độ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

**3.16 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

*Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với việc chuyển giao hàng hóa.

*Doanh thu bất động sản*

Một bất động sản được xem như là đã bán khi các rủi ro trọng yếu và lợi ích chuyển sang cho người mua, mà thông thường là cho hợp đồng không có điều kiện trao đổi. Đối với trường hợp có điều kiện trao đổi, doanh thu chỉ được ghi nhận khi các điều kiện chủ yếu được đáp ứng.

*Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất*

Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng và chuyển giao đất cho người mua.

*Tiền lãi*

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

*Cổ tức*

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

**3.17 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc niên độ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

*Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc niên độ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập các báo cáo tài chính riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2013

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.17 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc niên độ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc niên độ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc niên độ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế, hoặc khi Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng năm tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

**3.18 Công cụ tài chính**

*Công cụ tài chính – Ghi nhận ban đầu và trình bày*

Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 6 tháng 11 năm 2009 hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính riêng, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và tương đương tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2013

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.18 Công cụ tài chính (tiếp theo)**

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính riêng, được phân loại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, nợ và vay.

*Giá trị sau ghi nhận lần đầu*

Hiện tại không có hướng dẫn về việc xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu. Do đó giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính đang được phản ánh theo nguyên giá.

*Bù trừ các công cụ tài chính*

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán riêng nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

|                            | VNĐ                   |                       |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                            | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
| Tiền mặt                   | 748.473.176           | 2.022.196.730         |
| Tiền gửi ngân hàng         | 10.312.336.302        | 44.510.760.472        |
| Các khoản tương đương tiền |                       | 800.000.000           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b>11.060.809.478</b> | <b>47.332.957.202</b> |

Các khoản tương đương tiền thể hiện là khoản tiền gửi ngắn hạn có thời hạn dưới ba tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất là 13%/năm.

**5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

|  | VNĐ                   |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
| Phải thu bên thứ ba                        | 37.189.357.438        | 42.948.876.941        |
| Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 28) | 56.314.607.800        | 31.553.944.900        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                           | <b>93.503.965.238</b> | <b>74.502.821.841</b> |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi         | (19.936.161.136)      | (19.936.161.136)      |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                       | <b>73.567.804.102</b> | <b>54.566.660.705</b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2013

**5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG** (tiếp theo)

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi như sau:

|                                    | VNĐ                     |                         |
|------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                    | Năm nay                 | Năm trước               |
| Số đầu năm                         | (19.936.161.136)        | (23.044.894.030)        |
| Cộng: Dự phòng trích lập trong năm |                         | 3.108.732.894           |
| Số cuối năm                        | <u>(19.936.161.136)</u> | <u>(19.936.161.136)</u> |

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

|                             | VNĐ                           |                              |
|-----------------------------|-------------------------------|------------------------------|
|                             | Số cuối năm                   | Số đầu năm                   |
| Trả trước cho bên thứ ba    | 107.369.330.447               | 44.177.390.070               |
| Trả trước cho bên liên quan |                               | -                            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>            | <b><u>107.369.330.447</u></b> | <b><u>44.177.390.070</u></b> |

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

|  | VNĐ                           |                               |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
|  | Số cuối năm                   | Số đầu năm                    |
| Tạm ứng cho dự án 6B (i)                       | 146.417.379.000               | 146.417.379.000               |
| Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 28) | 59.715.129.501                | 88.796.922.525                |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính (ii)       | 17.795.813.363                | 17.795.813.363                |
| Phải thu bên thứ ba                            | 3.584.687.822                 | 2.622.903.070                 |
| Phải thu khác                                  |                               | 776.651.444                   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                               | <b><u>227.513.009.686</u></b> | <b><u>256.409.669.402</u></b> |

- (i) Khoản tiền này thể hiện số tiền mà Công ty tạm ứng để đền bù cho dự án bất động sản 6B theo Hợp đồng góp vốn ngày 29 tháng 6 năm 2007 với Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà.
- (ii) Theo Thông tư số 123/2012/TT-BTC ngày 27 tháng 7 năm 2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế TNDN, Công ty kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên doanh thu thu được tiền trong trường hợp chưa xác định được doanh thu và chi phí tương ứng.

**8. HÀNG TỒN KHO**

|                          | VNĐ                             |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                          | Số cuối năm                     | Số đầu năm                      |
| Bất động sản dở dang (*) | 3.740.560.917.565               | 3.280.072.853.999               |
| Bất động sản hàng hóa    | 168.906.261.000                 | 93.682.527.751                  |
| Nguyên vật liệu          | 37.737.366.608                  | 35.773.242.500                  |
| Hàng hóa                 | 15.061.766.857                  | 31.547.562.575                  |
| Chi phí sản xuất dở dang | 24.508.715.448                  | 18.346.268.805                  |
| Thành phẩm               | 3.134.350.165                   | 3.081.799.924                   |
| Hàng gửi đi bán          | 119.566.850                     | 6.598.713.367                   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>         | <b><u>3.990.641.541.554</u></b> | <b><u>3.469.102.968.921</u></b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2013

**8. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

(\*) Bất động sản dở dang bao gồm các dự án khu dân cư đang triển khai như sau:

|                              | VNĐ                             |                                 |
|------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                              | Số cuối năm                     | Số đầu năm                      |
| Dự án khu dân cư Phước Kiển  | 2.457.259.163.877               | 2.029.602.768.290               |
| Dự án chung cư Giai Việt     | 729.625.161.874                 | 614.398.297.787                 |
| Dự án chung cư QCGL II       | 377.994.569.795                 | 385.501.618.703                 |
| Dự án khu dân cư Trung Nghĩa | 157.038.998.229                 | 145.681.345.407                 |
| Dự án chung cư the Mansion   |                                 | 86.687.662.509                  |
| Các dự án khác               | 18.201.161.303                  | 18.201.161.303                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>             | <b><u>3.740.560.917.565</u></b> | <b><u>3.280.072.853.999</u></b> |

Dự án khu dân cư Phước Kiển đã được đem đi thế chấp cho các khoản vay tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quang Trung (Thuyết minh số 21.1).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2013

**9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

| Danh Mục   | VNĐ                      |                  |                     |                  |                 |                  |
|--|--------------------------|------------------|---------------------|------------------|-----------------|------------------|
|  | Nhà cửa và vật kiến trúc | Máy móc thiết bị | Phương tiện vận tải | Thiết bị quản lý | Tài sản khác    | Tổng cộng        |
| <b>Nguyên giá:</b>                                   |                          |                  |                     |                  |                 |                  |
| Số đầu năm   | 112.472.663.224          | 93.425.214.973   | 42.340.696.931      | 12.730.681.400   | 64.822.560.597  | 325.791.817.125  |
| Xây dựng /mua sắm mới                                |                          | 70.942.350       |                     |                  |                 | 70.942.350       |
| Giảm trừ trong năm                                   |                          |                  | 3.284.432.350       |                  |                 | 3.284.432.350    |
| Số cuối năm  | 112.472.663.224          | 93.496.157.323   | 39.056.264.581      | 12.730.681.400   | 64.822.560.597  | 322.578.327.125  |
| Đã khấu hao hết                                      | 39.082.742               | 6.237.819.354    | 722.230.328         | 836.440.758      |                 | 7.835.573.182    |
| <b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>                      |                          |                  |                     |                  |                 |                  |
| Số đầu năm   | (9.276.107.694)          | (9.007.595.519)  | (5.927.545.130)     | (1.190.681.519)  | (1.327.440.543) | (26.729.370.205) |
| Khấu hao trong năm                                   | (2.907.142.290)          | (2.430.380.110)  | (1.142.033.919)     | (29.585.226)     | (1.490.558.109) | (7.999.699.654)  |
| Giảm khấu hao trong năm                              |                          |                  | (1.154.592.329)     |                  |                 | (1.154.592.329)  |
| Số cuối năm  | (12.183.249.784)         | (11.437.975.629) | (5.914.986.720)     | (1.220.266.745)  | (2.817.998.652) | (33.574.477.530) |
| <b>Giá trị còn lại:</b>                              |                          |                  |                     |                  |                 |                  |
| Số đầu năm   | 103.196.555.730          | 84.417.619.454   | 36.413.151.801      | 11.539.999.881   | 63.495.120.054  | 299.062.446.920  |
| Số cuối năm  | 100.289.413.440          | 82.058.181.694   | 33.141.277.861      | 11.510.414.655   | 62.004.561.945  | 289.003.849.595  |
| Tài sản sử dụng để thế chấp<br>(Thuyết minh số 21.1) | 112.472.663.224          | 68.562.777.170   | 36.102.877.577      | 12.730.681.400   | 64.822.560.597  | 294.691.559.968  |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2013

**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

|                                 | VNĐ   |                              |                  |
|---------------------------------|---|------------------------------|------------------|
|                                 | <i>Quyền<br/>sử dụng đất<br/>không thời hạn</i> | <i>Phần mềm<br/>máy tính</i> | <i>Tổng cộng</i> |
| <b>Nguyên giá:</b>              |   |                              |                  |
| Số đầu năm và số cuối năm       | 47.568.600.000                                  | 52.825.000                   | 47.621.425.000   |
| <i>Đã khấu trừ hết</i>          | -   | 52.825.000                   | 52.825.000       |
| <b>Giá trị khấu trừ lũy kế:</b> |   |                              |                  |
| Số đầu năm và số cuối năm       | -   | (52.825.000)                 | (52.825.000)     |
| <b>Giá trị còn lại:</b>         |   |                              |                  |
| Số đầu năm và số cuối năm       | 47.568.600.000                                  | -                            | 47.568.600.000   |

**11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BÀN DỜ DANG**

|                              | VNĐ                    |                        |
|------------------------------|------------------------|------------------------|
|                              | <i>Số cuối năm</i>     | <i>Số đầu năm</i>      |
| Dự án nông trường cao su (i) | 156.226.457.790        | 140.608.718.627        |
| Nhà Võ Thị Sáu               | 64.338.666.440         | 64.338.666.440         |
| Dự án thủy điện Iagrai 2     | 6.038.987.991          | 6.027.987.990          |
| Khác                         |                        | 581.592.810            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>             | <b>226.604.112.221</b> | <b>211.556.965.867</b> |

(i) Dự án nông trường cao su đã được dùng để thế chấp cho khoản vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình – Chi nhánh Gia Lai (Thuyết minh số 21.1).

**12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN**

**12.1 Đầu tư vào công ty con**

| <i>Tên đơn vị</i>                                     | VNĐ                      |                         |                        |                         |
|---|--------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
|   | <i>Số cuối năm</i>       |                         | <i>Số đầu năm</i>      |                         |
|   | <i>Giá trị đầu tư</i>    | <i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i> | <i>Giá trị đầu tư</i>  | <i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i> |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Sài Gòn Xanh | 380.213.125.000          | 85,23                   | 380.213.125.000        | 85,23                   |
| Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á                     | 462.707.895.585          | 96,59                   | 238.870.395.585        | 57,09                   |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú                 | 206.891.539.910          | 55,50                   | 206.891.539.910        | 55,50                   |
| Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà Quốc Cường         | 36.000.000.000           | 90                      | 36.000.000.000         | 90                      |
| Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Nhà Hưng Thịnh       | 45.000.000.000           | 90                      | 45.000.000.000         | 90                      |
| Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng                    | -                        | -                       | -                      | -                       |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                      | <b>1.130.812.560.495</b> |                         | <b>906.975.060.495</b> |                         |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2013

## 12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)

### 12.1 Đầu tư vào các công ty con (tiếp theo)

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Sài Gòn Xanh ("SGX") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103006947 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 7 tháng 6 năm 2007, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. SGX có trụ sở đăng ký tại lầu 16, Tòa nhà AB, 76 Đường Lê Lai, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện hành của SGX là phát triển và kinh doanh bất động sản.

Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á ("QCLA") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0310226293 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 9 tháng 8 năm 2010, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. QCLA có trụ sở đăng ký tại số 26 Đường Trần Quốc Thảo, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện hành của QCLA là kinh doanh bất động sản, đầu tư và xây dựng các công trình dân dụng, xây dựng các dự án đường bộ và đường sắt, và lắp đặt hệ thống điện và điều hòa không khí. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2013, Công ty đã mua thêm 24,75% quyền sở hữu trong QCLA và theo đó tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong QCLA lên 96,59% VDL.

Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú ("HP") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103006710 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 5 năm 2007, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. HP có trụ sở đăng ký tại số 11, Km 9 Xa lộ Hà Nội, Phường Hiệp Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện hành của HP là đầu tư và xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp, sản xuất và bán vật liệu xây dựng.

Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà Quốc Cường ("QCH") là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102045810 ngày 13 tháng 12 năm 2006 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. QCH có trụ sở đăng ký tại số 26 Đường Trần Quốc Thảo, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện hành của QCH là cung cấp dịch vụ quản lý nhà chung cư - nhà cao tầng và môi giới bất động sản, xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, cơ sở hạ tầng khu công nghiệp – dân cư, và thực hiện sàn giao dịch bất động sản.

Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển Nhà Hưng Thịnh ("HT") là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102037421 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 3 năm 2006 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh Đăng ký Kinh doanh. HT có trụ sở đăng ký tại số 26 Đường Trần Quốc Thảo, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện hành của HT là kinh doanh bất động sản và các dịch vụ có liên quan, xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp, và đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư và các dịch vụ xây dựng có liên quan.

Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng ("DNM") là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 321022000134 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 27 tháng 1 năm 2011. DNM có trụ sở đăng ký tại Phường Nại Hiên Đông, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện hành của DNM là kinh doanh bất động sản, kinh doanh tòa nhà văn phòng và căn hộ cho thuê, kinh doanh các dịch vụ nhà hàng, dịch vụ bến du thuyền, cửa hàng thương mại và các dịch vụ liên quan khác. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty và các cổ đông góp vốn vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ góp vốn chính thức vào công ty con này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2013

**12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)**

**12.2 Đầu tư vào công ty liên kết**

| Tên đơn vị  | Số cuối năm            |          | Số đầu năm             |          |
|---|------------------------|----------|------------------------|----------|
|   | Giá trị đầu tư         | Tỷ lệ sở | Giá trị đầu tư         | Tỷ lệ sở |
|   |                        | hữu (%)  |                        | hữu (%)  |
| Công ty Cổ phần Giai Việt   | 328.327.585.439        | 49       | 328.327.585.439        | 49       |
| Công ty TNHH Sparkle Values Home (trước đây là Công ty TNHH Quốc Cường Sài Gòn) | 55.950.000.000         | 30       | 55.950.000.000         | 30       |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>384.277.585.439</b> |          | <b>384.277.585.439</b> |          |

Công ty Cổ phần Giai Việt ("GV") là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103006128 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 6 năm 1994, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. GV có trụ sở đăng ký tại số 340 đường Chánh Hưng, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện hành của GV là phát triển và kinh doanh bất động sản.

Công ty TNHH Sparkle Values Home (trước đây là Công ty TNHH Quốc Cường Sài Gòn) ("SVH") là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0310476198 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25 tháng 11 năm 2010, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. SVH có trụ sở đăng ký tại lầu 19, Tòa nhà Kumho Asiana Plaza Saigon, 39 Đường Lê Duẩn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện hành của SVH là phát triển và kinh doanh bất động sản.

**12.3 Đầu tư dài hạn khác**

| Tên đơn vị  | Số cuối năm            |          | Số đầu năm             |          |
|---|------------------------|----------|------------------------|----------|
|   | Giá trị đầu tư         | Tỷ lệ sở | Giá trị đầu tư         | Tỷ lệ sở |
|   |                        | hữu (%)  |                        | hữu (%)  |
| Dự án Lương Định Của (i)                              | 64.877.670.000         | -        | 64.877.670.000         | -        |
| Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia (ii) | 30.012.508.333         | 13,81    | 30.012.508.333         | 13,81    |
| Dự án Đà Nẵng (iii)                                   | 12.240.000.000         | -        | 12.240.000.000         | -        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                      | <b>107.130.178.333</b> |          | <b>107.130.178.333</b> |          |

(i) Đây là khoản đầu tư của Công ty để phát triển dự án "Khu dân cư Lương Định Của" tại Đường Lương Định Của, Phường Bình Khánh, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 12/2009/HĐ-DE-QC ngày 12 tháng 6 năm 2009 với Công ty Phát triển Kỹ thuật Kinh tế Việt Nam.

(ii) Đây là khoản đầu tư của Công ty để phát triển dự án bất động sản tại Phường Đa Phước, Quận Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 30 tháng 6 năm 2008 với Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Phạm Gia.

(iii) Đây là khoản đầu tư của Công ty theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Vinacapital Investment Limited để phát triển dự án bất động sản tại Phường Nại Hiền Đông, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2013

**13. VAY NGẮN HẠN**

|  | VNĐ                    |                        |
|--|------------------------|------------------------|
|  | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
| Vay dài hạn đến hạn trả <i>(Thuyết minh số 21)</i> | 163.846.196.428        | 167.266.196.428        |
| Vay ngắn hạn ngân hàng                             | 57.340.000.000         | 57.342.000.000         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                   | <b>221.186.196.428</b> | <b>224.608.196.428</b> |

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn ngân hàng như sau:

| Bên cho vay   | Số cuối năm VNĐ       | Ngày đáo hạn   | Mục đích vay         | Lãi suất vay (%/năm) | Hình thức đảm bảo   |
|---|-----------------------|--|----------------------|----------------------|---|
| Ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh Đà Nẵng                     | 35.340.000.000        | Từ ngày 19 tháng 4 năm 2013 đến ngày 22 tháng 8 năm 2013 | Bổ sung vốn lưu động | 15                   | Quyền sử dụng đất của lô đất tọa lạc tại khu dân cư Trung Nghĩa, Phường Hòa Minh, Quận Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam; và tài sản thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Khang Hưng bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tọa lạc tại Đường Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam với tổng giá trị là 136 tỷ VNĐ   |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai | 22.000.000.000        | Từ ngày 29 tháng 8 năm 2013 đến ngày 29 tháng 9 năm 2013 | Bổ sung vốn lưu động | 12,5                 | Tài sản thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị Như Loan bao gồm: quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất tại lô số 1265 và tọa lạc tại 772 Phường Bình Trưng Tây, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam; và quyền sử dụng đất tại lô đất số 120A tọa lạc tại Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Bá, Thành phố Pleiku, Việt Nam; lô số 138B tọa lạc tại số 140B Đường Hai Bà Trưng, Phường Yên Đỗ, Thành phố Pleiku, Việt Nam và lô đất số 90 tọa lạc tại Đường Trần Phú, Phường Diên Hồng, Thành phố Pleiku, Việt Nam với tổng giá trị là 41,115 tỷ VNĐ |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>57.340.000.000</b> |  |                      |                      |   |

**14. CHI PHÍ LÃI VAY**

|  | VNĐ                   |                        |
|--|-----------------------|------------------------|
|  | Năm nay               | Năm trước              |
| Vốn hóa vào giá trị các dự án bất động sản | 74.174.992.975        | 70.061.488.859         |
| Chi phí lãi vay <i>(Thuyết minh số 25)</i> | 23.477.330.305        | 31.582.863.494         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                           | <b>97.652.323.280</b> | <b>101.644.352.353</b> |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2013

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

|   | VNĐ                           |                               |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
|   | Số cuối năm                   | Số đầu năm                    |
| Phải trả bên thứ ba                                 | 110.342.103.260               | 110.248.532.522               |
| Phải trả bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 28</i> ) | 197.695.355.947               | 44.738.847.592                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                    | <b><u>308.037.459.207</u></b> | <b><u>154.987.380.114</u></b> |

**16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

|  | VNĐ                           |                               |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
|  | Số cuối năm                   | Số đầu năm                    |
| Bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 28</i> ) | 14.500.453.354                | 265.939.982.345               |
| Bên thứ ba                                 | 338.079.455.291               | 235.947.471.076               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                           | <b><u>352.579.908.645</u></b> | <b><u>501.887.453.421</u></b> |

**17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

|   | VNĐ                         |                              |
|---|-----------------------------|------------------------------|
|   | Số cuối năm                 | Số đầu năm                   |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp ( <i>Thuyết minh số 27.1</i> ) | (73.799.206)                | 39.072.437.986               |
| Thuế thu nhập cá nhân                                     | 753.157.831                 | 756.979.127                  |
| Thuế giá trị gia tăng                                     | 1.780.872.831               | 1.780.872.831                |
| Thuế khác   | 1.780.872.831               | 1.780.872.831                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b><u>2.534.030.662</u></b> | <b><u>41.610.289.944</u></b> |

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

|                             | VNĐ                           |                               |
|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                             | Số cuối năm                   | Số đầu năm                    |
| Chi phí xây dựng công trình | 74.581.237.148                | 110.837.658.195               |
| Lãi vay phải trả            | 119.277.962.380               | 87.721.065.785                |
| Phạt chậm nộp thuế          | 11.310.659.476                | 11.152.877.476                |
| Khác                        | 17.796.989.563                | 18.638.607.834                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>            | <b><u>222.966.848.567</u></b> | <b><u>228.350.209.290</u></b> |

**19. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC**

|  | VNĐ                             |                               |
|--|---------------------------------|-------------------------------|
|  | Số cuối năm                     | Số đầu năm                    |
| Bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 28</i> ) | 871.752.391.997                 | 512.767.649.265               |
| Bên thứ ba                                 | 150.098.660.051                 | 97.219.277.612                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                           | <b><u>1.021.851.052.048</u></b> | <b><u>609.986.926.877</u></b> |

**20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

Số dư tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2013 là 695.422.488.039VNĐ (Khoản tiền này thể hiện số tiền mà Công ty xuất hóa đơn thuế giá trị gia tăng cho khách hàng ứng trước tiền mua các căn hộ đang xây dựng.)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2013

**21. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN**

|   | VND                      |                          |
|---|--------------------------|--------------------------|
|   | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
| Vay dài hạn ngân hàng                       | 1.339.425.613.708        | 1.108.801.141.796        |
| Trái phiếu thường                           | 150.000.000.000          | 150.000.000.000          |
| Trái phiếu chuyển đổi                       |                          | 136.500.000.000          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                            | <b>1.489.425.613.708</b> | <b>1.395.301.141.796</b> |
| <i>Trong đó:</i>                            |                          |                          |
| Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 13) |                          | 167.266.196.428          |
| Vay dài hạn                                 |                          | 1.228.034.945.368        |

**21.1 Vay dài hạn ngân hàng**

| Bên cho vay   | Số cuối năm<br>VND       | Kỳ hạn<br>trả gốc         | Mục đích vay   | Lãi suất<br>(%/năm)                                 | Hình thức đảm bảo   |
|---|--------------------------|---------------------------|--|---|---|
| Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quang Trung | 1.189.836.217.253        | Ngày 30 tháng 6 năm 2014  | Đền bù và hoàn thiện cơ sở hạ tầng khu dân cư 6A Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam | 15  | Thế chấp toàn bộ dự án Phước Kiển và cổ phiếu của Bà Nguyễn Thị Như Loan trong Công ty  |
| Ngân Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai                    | 98.486.856.163           | Ngày 30 tháng 6 năm 2017  | Tài trợ dự án công trình thủy điện lagrai 1  | 6,9   | Dự án thủy điện lagrai 1  |
| Ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh Đà Nẵng               | 27.102.626.702           | Ngày 31 tháng 7 năm 2019  | Tài trợ dự án công trình thủy điện lagrai 1  | 15,5 (cho khoản vay VND) hoặc 8 (cho khoản vay USD) | Quyền sử dụng của lô đất tọa lạc tại khu dân cư Trung Nghĩa, Phường Hòa Minh, Quận Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam; và tài sản thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Khang Hưng bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tọa lạc tại Đường Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam với tổng giá trị là 136 tỷ VND |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình – Chi nhánh Gia Lai        | 23.999.913.590           | Ngày 28 tháng 12 năm 2015 | Dự án nông trường cao su   | 16  | Dự án nông trường cao su  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>1.339.425.613.708</b> |                           |  |   |   |

*Trong đó:*  
Vay dài hạn đến hạn trả  
Vay dài hạn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2013

**21. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)**

**21.2 Trái phiếu chuyển đổi**

Ngày 9 tháng 12 năm 2010, Hội đồng Quản trị thông qua phương án và kế hoạch chi tiết phát hành trái phiếu chuyển đổi trị giá 400 tỷ VNĐ nhằm bổ sung vốn lưu động và tài trợ cho các dự án khu dân cư đang xây dựng theo các kỳ hạn và điều kiện được quy định tại Nghị quyết họp Đại hội đồng Cổ đông ngày 10 tháng 11 năm 2010. Công ty đã phát hành trái phiếu chuyển đổi có kỳ hạn hai (2) năm kể từ ngày phát hành với tổng trị giá 136.500.000.000 VNĐ với mệnh giá 1 triệu VNĐ/trái phiếu cho VOF PE Holding 5 Limited vào ngày 9 tháng 12 năm 2010. Lãi suất trái phiếu là 0% nếu trái phiếu được chuyển đổi thành cổ phiếu theo quyết định của trái chủ vào ngày đáo hạn. Giá chuyển đổi là mức giá thấp hơn:

- ▶ mức giá chuyển đổi là 31.500 VNĐ/cổ phiếu hoặc mức giá tương đương đã được điều chỉnh bởi ảnh hưởng của các sự kiện pha loãng; hoặc
- ▶ giá một cổ phần tương đương với số trung bình của giá đóng cửa của một cổ phần trong hai mươi ngày giao dịch liên tiếp kết thúc vào ngày giao dịch ngay trước ngày chuyển đổi sau khi được khấu trừ 35%, và mức giá trung bình này sẽ được điều chỉnh khi có các sự kiện pha loãng sau ngày chuyển đổi và trước ngày cổ phiếu được lưu hành.

Ngược lại, lãi suất trái phiếu là 15%/năm và được thanh toán một lần vào ngày đáo hạn. Công ty cũng cam kết về mức lợi nhuận thuần sau thuế sẽ đạt được cho các năm tài chính 2011, 2012 và 2013 ("Kế hoạch kinh doanh") đối với trái chủ. Nếu Công ty không đạt được lợi nhuận thuần sau thuế theo Kế hoạch kinh doanh như đã cam kết thì trái chủ được quyền yêu cầu Công ty mua lại các trái phiếu này trước hạn theo giá gốc cộng lãi suất 22%/năm.

Trái phiếu chuyển đổi còn lại trị giá 136.500.000.000 VNĐ đáo hạn vào ngày 9 tháng 12 năm 2012, Công ty và trái chủ vẫn đang trong quá trình thương thảo về hình thức hoàn trả, tại ngày lập các báo cáo tài chính riêng này số tiền nợ dài hạn đã được chuyển sang nợ ngắn hạn đến hạn trả

**21.3 Trái phiếu thường**

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2011, Công ty đã phát hành trái phiếu thường trị giá 150.000.000.000 VNĐ theo mệnh giá 1 triệu VNĐ/trái phiếu và sẽ hoàn trả theo mệnh giá vào ngày 30 tháng 6 năm 2014. Trái phiếu chịu lãi suất 25,5%/năm trong kỳ thanh toán lãi đầu tiên trả vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và chịu lãi suất bằng lãi suất tiết kiệm bình quân 12 tháng do các Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn, Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam, Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Công Thương Việt Nam và Ngân hàng Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam công bố cộng với biên độ 7%/năm cho các kỳ thanh toán sau đó. Tiền lãi được thanh toán 2 kỳ mỗi năm vào ngày 30 tháng 6 và 31 tháng 12. Công ty sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản trên khu đất này với diện tích 1.437,7 m<sup>2</sup> tọa lạc tại số 24 Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam được sở hữu bởi Công ty cổ phần Quốc Cường Liên Á – công ty con của Công ty làm tài sản đảm bảo cho trái phiếu. Số tiền thu từ việc phát hành được sử dụng để tài trợ cho các dự án bất động sản, thủy điện và trồng cao su mà Công ty đang triển khai.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2013

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**22.1 Tình hình thay đổi nguồn vốn chủ sở hữu**

VNĐ

|                           | Vốn cổ phần              | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Quỹ dự phòng<br>tài chính | Lợi nhuận<br>sau thuế chưa<br>phân phối | Tổng cộng                |
|---------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|---|--------------------------|
| <b>Năm trước:</b>         |                          |                         |                          |                           |   |                          |
| Số đầu năm                | 1.215.181.390.000        | 832.008.265.000         | 23.178.743.074           | 12.071.182.147            | 136.280.730.999                         | 2.218.720.311.220        |
| Tăng vốn trong năm        | 55.587.230.000           | 2.912.770.000           | -                        | -                         | -                                       | 58.500.000.000           |
| Lợi nhuận thuần trong năm | -                        | -                       | -                        | -                         | 5.434.928.035                           | 5.434.928.035            |
| Số cuối năm               | <u>1.270.768.620.000</u> | <u>834.921.035.000</u>  | <u>23.178.743.074</u>    | <u>12.071.182.147</u>     | <u>141.715.659.034</u>                  | <u>2.282.655.239.255</u> |
| <b>Năm nay:</b>           |                          |                         |                          |                           |   |                          |
| Số đầu năm                | 1.270.768.620.000        | 834.921.035.000         | 23.178.743.074           | 12.071.182.147            | 141.715.659.034                         | 2.282.655.239.255        |
| Tăng vốn (*)              | -                        | -                       | -                        | -                         | 7.436.965.555                           | 7.436.965.555            |
| Lợi nhuận thuần trong năm | -                        | -                       | -                        | -                         | -                                       | -                        |
| Số cuối năm               | <u>1.270.768.620.000</u> | <u>834.921.035.000</u>  | <u>23.178.743.074</u>    | <u>12.071.182.147</u>     | <u>149.152.624.589</u>                  | <u>2.290.092.204.810</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2013

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**22.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức**

|   | VNĐ                      |                          |
|---|--------------------------|--------------------------|
|   | Năm nay                  | Năm trước                |
| <b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b> |                          |                          |
| Vốn góp đầu năm                         | 1.270.768.620.000        | 1.215.181.390.000        |
| Vốn góp tăng trong năm                  |                          | 55.587.230.000           |
| Số dư cuối năm                          | <u>1.270.768.620.000</u> | <u>1.270.768.620.000</u> |
| Cổ tức đã công bố                       | <u>-</u>                 |                          |

**22.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông**

|  | Số cuối năm       | Số đầu năm        |
|--|-------------------|-------------------|
|  | Số lượng cổ phiếu | Số lượng cổ phiếu |
| Số cổ phiếu được phép phát hành          | 127.076.862       | 127.076.862       |
| Số cổ phiếu đã phát hành, góp vốn đầy đủ | 127.076.862       | 127.076.862       |
| Cổ phiếu thường                          | 127.076.862       | 127.076.862       |
| Cổ phiếu đang lưu hành                   | 127.076.862       | 127.076.862       |
| Cổ phiếu thường                          | 127.076.862       | 127.076.862       |

**23. DOANH THU**

**23.1 Doanh thu bán hàng**

|                        | VNĐ                          |                              |
|------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                        | Năm nay                      | Năm trước                    |
| <b>Tổng doanh thu</b>  | <b><u>91.503.729.031</u></b> | <b><u>80.810.364.895</u></b> |
| Trong đó:              |                              |                              |
| Doanh thu bán hàng hóa | 54.442.841.984               | 39.052.007.093               |
| Doanh thu bất động sản | 21.960.591.787               | 41.758.357.802               |
| Doanh thu bán điện     | 15.069.295.260               |                              |
| Doanh thu dịch vụ      | 31.000.000                   |                              |

**23.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

|                                     | VNĐ                       |                              |
|-------------------------------------|---------------------------|------------------------------|
|                                     | Năm nay                   | Năm trước                    |
| Lãi tiền gửi                        | 115.195.668               | 9.674.512.360                |
| Hoàn nhập lãi trái phiếu chuyển đổi |                           | 15.735.534.170               |
| Lãi do thanh lý các khoản đầu tư    |                           |                              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    | <b><u>115.195.668</u></b> | <b><u>25.410.046.530</u></b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2013

**24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

|                      | VNĐ                            |                                |
|----------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|                      | Năm nay                        | Năm trước                      |
| Giá vốn hàng bán     | (49.013.659.200)               | (37.598.984.505)               |
| Giá vốn bất động sản | (16.840.623.634)               | (36.858.147.473)               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>     | <b><u>(65.854.282.834)</u></b> | <b><u>(74.457.131.978)</u></b> |

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                      | VNĐ                            |                                |
|----------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|                      | Năm nay                        | Năm trước                      |
| Chi phí lãi vay      | (23.477.330.305)               | (31.582.863.494)               |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá |                                |                                |
| Khác                 |                                |                                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>     | <b><u>(23.477.330.305)</u></b> | <b><u>(31.582.863.494)</u></b> |

**26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

|                                      | VNĐ                          |                             |
|--------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
|                                      | Năm nay                      | Năm trước                   |
| <b>Thu nhập khác</b>                 | <b>23.429.246.256</b>        | <b>7.054.862.567</b>        |
| Thu thanh lý hợp đồng căn hộ         | 20.622.130.000               | 3.667.598.319               |
| Lãi phạt chậm thanh toán             | 449.869.949                  | 767.348.479                 |
| Thanh lý TSCĐ                        | 1.141.363.636                |                             |
| Thu nhập khác                        | 845.671.519                  | 2.619.915.769               |
| <b>Chi phí khác</b>                  | <b>(2.129.868.270)</b>       | <b>(3.053.380.264)</b>      |
| Phạt chậm thanh toán thuế            |                              | (2.686.900.359)             |
| Giá trị còn lại của tài sản thanh lý | (2.129.868.270)              |                             |
| Khác                                 |                              | (366.479.905)               |
| <b>THU NHẬP THUẦN</b>                | <b><u>21.299.377.986</u></b> | <b><u>4.001.482.303</u></b> |

**27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp (thuế "TNDN") như sau:

**Hoạt động bất động sản và hoạt động khác**

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất 25% thu nhập chịu thuế.

**Hoạt động thù điện**

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất 10% thu nhập chịu thuế trong 15 năm và được miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ năm dự án bắt đầu hoạt động (năm 2012) và được giảm 50% thuế TNDN trong 7 năm tiếp theo.

Các báo cáo thuế của Công ty chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2013

**27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

***Các khoản lỗ chuyển sang kỳ sau***

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 31.344.284.968 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm VNĐ) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

| Năm phát sinh    | Có thể chuyển lỗ đến năm | Lỗ tính thuế          | Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 03 năm 2013 | Không được chuyển lỗ | VND  |
|------------------|--------------------------|-----------------------|--|----------------------|--|
|                  |                          |                       |  |                      | Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 03 năm 2013 |
| 2011             | 2016                     | 26.925.431.683        | (826.450.740)                              | -                    | 26.098.980.943                               |
| 2012             | 2017                     | 4.418.853.285         | -  | -                    | 4.418.853.285                                |
| <b>TỔNG CỘNG</b> |                          | <b>31.344.284.968</b> | <b>(826.450.740)</b>                       | <b>-</b>             | <b>30.517.834.228</b>                        |

Số lỗ tính thuế TNDN ước tính nêu trên chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập các báo cáo tài chính riêng này.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ thuế lũy kế trị giá 30.517.834.228 VNĐ do không thể dự tính được lợi nhuận chịu thuế trong tương lai tại thời điểm này.

**28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm:

| Bên liên quan   | Mối quan hệ   | Nội dung nghiệp vụ                    | Giá trị VND                     |
|---|---------------|---------------------------------------|---------------------------------|
| Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển Nhà Hưng Thịnh | Công ty con   | Tạm ứng                               | 95.823.801.200                  |
|   |               | Bán hàng                              | 20.455.770.500                  |
|   |               | Dịch vụ xây dựng cung cấp cho Công ty | 261.383.763.204                 |
| Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á                                 | Công ty con   | Trả tạm ứng                           | 24.394.424.000                  |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Địa ốc Sài Gòn Xanh                  | Công ty con   | Tạm ứng                               | 296.933.201.755                 |
|   |               | Mua bất động sản                      | 6.308.940.000                   |
| Công ty Cổ phần Khang Hưng  | Bên liên quan | Mua hàng hóa Xây dựng công trình      | 48.042.906.200<br>1.036.716.365 |
| Công ty TN Đại Nam  | Bên liên quan | Ban hàng hóa                          | 12.154.892.000                  |
| Bà Nguyễn Thị Như Loan  | Chủ tịch      | Vay                                   | 143.500.000.000                 |
|   |               | Cho vay                               | 64.500.000.000                  |
| Bà Nguyễn Ngọc Huyền My   | Cổ đông       | Vay                                   | 102.600.000.000                 |
|   |               | Cho vay                               | 22.500.000.000                  |
| Ông Lâu Đức Duy   | Cổ đông       | Vay                                   | 24.500.000.000                  |
| Ông Hồ Việt Mạnh  | Cổ đông       | Vay                                   | 2.000.000.000                   |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2013

**28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Vào ngày kết thúc niên độ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

| <i>Bên liên quan</i>  | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i>            | <i>VNĐ</i><br><i>Phải thu</i><br><i>(phải trả)</i> |
|---|--------------------|--------------------------------------|--|
| <b><i>Phải thu khách hàng</i></b>                                 |                    |                                      |  |
| Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển Nhà Hưng Thịnh | Công ty con        | Bán hàng hóa                         | 39.893.591.000                                     |
| Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại Đại Nam                        | Bên liên quan      | Bán hàng hóa                         | 16.421.016.800                                     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  |                    |                                      | <b><u>56.314.607.800</u></b>                       |
| <b><i>Phải thu khác</i></b>                                       |                    |                                      |  |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú                             | Công ty con        | Tạm ứng                              | 522.004.998  |
| Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á                                 | Công ty con        | Cho vay (i)                          | 22.867.669.503                                     |
| Bà Hồ Diệu Thảo   | Bên liên quan      | Tạm ứng cho công tác đền bù giải tỏa | 28.100.000.000                                     |
| Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia                  | Bên liên quan      | Tạm ứng                              | 7.500.000.000                                      |
| Công ty Thủy điện Quốc Cường                                      | Bên liên quan      | Tạm ứng                              | 480.000.000  |
| Công ty Cổ phần Giai Việt   | Công ty liên kết   | Tạm ứng                              | 245.455.000  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  |                    |                                      | <b><u>59.715.129.501</u></b>                       |
| <b><i>Phải trả người bán</i></b>                                  |                    |                                      |  |
| Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển Nhà Hưng Thịnh | Công ty con        | Dịch vụ xây dựng                     | 187.931.039.780                                    |
| Công ty Cổ phần Khang Hưng  | Bên liên quan      | Mua hàng hóa                         | 1.953.214.321                                      |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Địa ốc Sài Gòn Xanh                  | Công ty con        | Tạm ứng                              | 6.308.940.000                                      |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Nhà Quốc Cường                  | Công ty con        | Mua bất động sản                     | 1.502.161.846                                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  |                    |                                      | <b><u>197.695.355.947</u></b>                      |

(i) Khoản này thể hiện Công ty cho QCLA vay hỗ trợ hoạt động của công ty này và hưởng lãi.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2013

**28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

|   |                    |                                     | VNĐ                           |
|---|--------------------|-------------------------------------|-------------------------------|
| <i>Bên liên quan</i>  | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i>           | <i>Phải thu (phải trả)</i>    |
| <b><i>Người mua trả tiền trước</i></b>                            |                    |                                     |                               |
| Công ty Cổ phần Khang Hưng  | Bên liên quan      | Tạm ứng để mua hàng hóa             | 9.940.769.922                 |
| Bà Nguyễn Ngọc Huyền My   | Cổ đồng            | Tạm ứng để mua bất động sản         | 4.559.683.432                 |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  |                    |                                     | <b><u>14.500.453.354</u></b>  |
| <b><i>Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác</i></b>          |                    |                                     |                               |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Sài Gòn Xanh             | Công ty con        | Góp vốn dự án khu dân cư Phước Kiển | 114.912.000.000               |
|   |                    | Góp vốn dự án GViệt                 | 201.095.000.000               |
|   |                    | Mua cổ phiếu SVH                    | 55.950.000.000                |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú                             | Công ty con        | Nhận tạm ứng                        | 88.254.577.361                |
| Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển Nhà Hưng Thịnh | Công ty con        | Nhận tạm ứng                        | 36.180.000.000                |
| Bà Nguyễn Thị Như Loan  | Chủ tịch           | Vay (ii)                            | 191.285.844.014               |
| Bà Nguyễn Ngọc Huyền My   | Cổ đồng            | Vay (ii)                            | 101.000.000.000               |
| Bà Võ Thị Ngọc  | Bên liên quan      | Vay (ii)                            | 34.700.000.000                |
| Bà Lại Thị Hoàng Yến  | Bên liên quan      | Vay (ii)                            | 3.210.000.000                 |
| Ông Lưu Đình Phát   | Bên liên quan      | Vay (ii)                            | 16.200.000.000                |
| Ông Lâu Đức Duy   | Bên liên quan      | Vay (ii)                            | 13.964.970.622                |
| Ông Hồ Việt Mạnh  | Bên liên quan      | Vay (ii)                            | 15.000.000.000                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  |                    |                                     | <b><u>934.677.421.375</u></b> |

(ii) Các khoản này thể hiện Công ty vay các cá nhân tài trợ vốn lưu động của Công ty và chịu lãi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2013

**29. CHÈNH LỆCH DOANH THU , CHI PHÍ VÀ THUẾ TNDN SO CÙNG KỲ NĂM TRƯỚC**

| CHỈ TIÊU   | % Tăng/<br>giảm   | VND                          |                              |
|--|-------------------|------------------------------|------------------------------|
|  |                   | Quý 2/2013                   | Quý 2/2012                   |
| <b>Tổng doanh thu HĐ kinh doanh, tài chính , khác</b>  | <b>101,73</b>     | <b>115.048.170.955</b>       | <b>113.275.273.992</b>       |
| Trong đó :   |                   |                              |                              |
| Doanh thu HĐ kinh doanh                                |                   | 91.503.729.031               | 80.810.364.895               |
| Doanh thu HĐ tài chính                                 |                   | 115.195.668                  | 25.410.046.530               |
| Doanh thu HĐ khác                                      |                   | 23.429.246.256               | 7.054.862.567                |
| <br><b>Chi phí giá vốn , tài chính và chi phí khác</b> | <br><b>95,77</b>  | <br><b>(107.611.205.400)</b> | <br><b>(112.361.085.853)</b> |
| Trong đó :   |                   |                              |                              |
| Giá vốn hàng bán                                       |                   | (65.854.282.834)             | (74.457.131.978)             |
| Chi phí tài chính                                      |                   | (23.477.330.305)             | (31.582.863.494)             |
| Chi phí kinh doanh                                     |                   | (16.149.723.991)             | (3.267.710.117)              |
| Chi phí khác   |                   | (2.129.868.270)              | (3.053.380.264)              |
| <br><b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                | <br><b>813,50</b> | <br><b>7.436.965.555</b>     | <br><b>914.188.139</b>       |

- Nguyên nhân tăng (giảm) HĐKD trong 6 tháng năm 2013 so với 6 tháng năm 2012 :

+ Doanh thu : Tổng doanh thu 6 tháng năm 2013 tăng so với 6 tháng năm 2012 với tỷ lệ 1,73% tương ứng tăng về giá trị **115.048/113.275 = 1.773 triệu đồng**  
Mức độ và tỷ lệ tăng không đáng kể so với cùng kỳ năm trước và thu nhập đáng kể là các khoản thu nhập từ thanh lý các hợp đồng hợp tác của các nhà đầu tư lớn và một số nhà đầu tư nhỏ lẻ về kinh doanh bất động sản .

+ Chi phí : Chi phí giá vốn, chi phí tài chính và chi phí khác 6 tháng năm 2013 so với 6 tháng năm 2012 giảm hơn so với cùng kỳ với mức độ **107.611/112.361= 4.750 triệu đồng** tương ứng với tỷ lệ giảm 4,23% . Nguyên nhân cơ bản của việc giảm này là do ảnh hưởng từ nguyên nhân ghi nhận doanh thu như đã phân tích phần doanh thu .

+ Lợi nhuận : Từ những nguyên nhân như đã phân tích ở phần doanh thu , chi phí đã ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh trong kỳ cụ thể .  
Lợi nhuận 6 tháng 2013 tăng so với 6 tháng 2012 với mức độ: **7.436/914 = 6.522 triệu đồng** tương ứng tỷ lệ 813,50% .

Những nguyên nhân trên đã làm cho hoạt động kinh doanh trong kỳ của Doanh nghiệp được cải thiện phần nào về lợi nhuận cũng như tính khả quan trong hoạt động kinh doanh và các sản phẩm đầu tư xây dựng từ những năm trước đã cơ bản hoàn thành để đưa sản phẩm vào thị trường lưu thông và có thể đẩy mạnh bán ra để cải thiện tình hình tài chính .

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2013

**30. CÁC CAM KẾT GÓP VỐN**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2013, Công ty có các khoản cam kết góp vốn như sau:

|  | Vốn điều lệ            |                  | Đã góp   | Vốn còn phải góp       |
|--|------------------------|------------------|----------|------------------------|
|  | Vốn góp cam kết        | Tỷ lệ sở hữu (%) |          |                        |
| Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng       | 507.000.000.000        | 51               | -        | 507.000.000.000        |
| Công ty Cổ phần Quốc Cường Phong Phú (*) | 31.500.000.000         | 49               | -        | 31.500.000.000         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                         | <b>538.500.000.000</b> |                  | <b>-</b> | <b>538.500.000.000</b> |

(\*) Công ty Cổ phần Quốc Cường Phong Phú ("QCPP") là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0310436043 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 8 tháng 11 năm 2010, và các Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. QCPP có trụ sở đăng ký theo giấy phép tại lầu 16, Tòa nhà AB, 76 Đường Lê Lai, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động trong năm hiện hành chính của QCPP là phát triển và kinh doanh bất động sản. Vào ngày 30 tháng 06 năm 2013, Công ty và các cổ đông góp vốn vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ góp vốn chính thức vào công ty con này.

**31. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính riêng.

Nguyễn Minh Hoàng  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 7 năm 2013